

# Olağanüstü zamanaşımı ile kazanılan taşınmaza ecrimisil tahakkuk ettirilmesi, mülkiyet hakkının ihlali

**Mustafa Çolak**

Vergi Danışmanı

Tarih: 13.09.2021

## Kısa Cevap

Anayasa Mahkemesi, tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre **20 yıl aralıksız ve çekişmesiz zilyetlikle** kullanan kişinin **olağanüstü zamanaşımı** yoluyla kendi adına tescil isteyebileceğini, bu koşullar sağlandığında mülkiyetin gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerektiğini belirtmiş; taşınmazın sonradan tapuda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunun belirtilmiş olmasına rağmen **fuzuli işgal gerekçesiyle ecrimisil talep edilmesinin mülkiyet hakkının ihlali** olduğuna karar vermiştir.

## Kararın Tespitleri

Anayasa Mahkemesince bireysel başvuru kapsamında yapılan mülkiyet hakkının ihlali iddiasının incelenmesi neticesinde,

- Devletin hüküm ve tasarrufundan önce başlayan ve tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre 20 yıl süre ile aralıksız ve çekişmesiz zilyed olarak kullanan kişinin olağanüstü zamanaşımı yöntemi ile kendi adına tescilini isteyebileceği, mülkiyetin bu koşullar sağlandığında gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerektiği,
- Kişinin mülkiyetine geçmiş olarak değerlendirilen taşınmazın, sonradan tapuda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiş olsa bile fuzuli işgalden dolayı kişiden ecrimisil talep edilmesinin mülkiyet hakkının ihlali olduğu,

hükme bağlanmıştır.

## Sık Sorulan Sorular

### Olağanüstü zamanaşımı nedir?

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 713’üncü maddesinde düzenlenen, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız yirmi yıl malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin tescil isteyebilmesi imkânıdır.

### **Ecrimisil nedir?**

Bir taşınmazın malikin rızası olmaksızın kullanılması nedeniyle istenen işgal tazminatıdır.

### **Karar neyi değiştiriyor?**

Zamanaşımı koşulları gerçekleşmişse kişinin mülkiyeti tescil öncesinde de kazanılmış sayıldığından, aynı taşınmaz için fuzuli işgal gerekçesiyle ecrimisil istenmesi mülkiyet hakkına ölçüsüz müdahale kabul edilmiştir.

### **Karar hangi başvuruya aittir?**

Anayasa Mahkemesinin 8/6/2021 tarihli ve 2018/6259 başvuru numaralı Kararı; 9 Eylül 2021 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

### **Resmî Kaynaklar**

- [Anayasa Mahkemesinin 8/6/2021 Tarihli ve 2018/6259 Başvuru Numaralı Kararı — Resmî Gazete, 09.09.2021 \(PDF\)](#)
- [4721 sayılı Türk Medeni Kanunu \(713’üncü madde — olağanüstü zamanaşımı ile kazanma\)](#)

*Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.*

## Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

### YAZILIM VE HİZMET

#### Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

[prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/](https://prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/)

#### Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

[prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/](https://prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/)

#### Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

[prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/](https://prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/)

### ÜCRETSİZ ARAÇLAR

#### Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

[prozon.net/hesap-makineleri/](https://prozon.net/hesap-makineleri/)

#### Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

[analiz.prozon.net](https://analiz.prozon.net)

#### Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

[prozon.net/yillik-parametreler/](https://prozon.net/yillik-parametreler/)

### GÜNCEL KALIN

#### Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

[prozon.net/mevzuat-takvimi/](https://prozon.net/mevzuat-takvimi/)

#### Mevzuat Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

[prozon.net/sirkuler/#bulten](https://prozon.net/sirkuler/#bulten)

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/olaganustu-zamanasimi-ile-kazanilan-tasinmaza-ecrimisil-tahakkuk-ettirilmesi-mulkiyet-hakkinin-ihlalidir/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 07:38 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · [bilgi@prozon.net](mailto:bilgi@prozon.net)